

Informe de situación respecto de los plazos registrales del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal

En el marco del aislamiento dispuesto por el Decreto 297/2020 (y sucesivas prórrogas), y no obstante haberse incluido la “actividad registral nacional y provincial con sistema de turnos y guardias mínimas” dentro de las actividades denominadas esenciales y exceptuadas (Decisión Administrativa 524/2020), al día de la fecha sigue vigente para el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal la Orden de Servicio 32/2020 y su última prórroga por la 43/2020, lo que significa que, a los efectos del cómputo de los plazos registrales, éstos quedan suspendidos desde las cero horas del 19/3/2020 y se reanudarán a las cero horas del 11/5/2020 (o la fecha que determine una nueva prórroga).

Sin perjuicio de los alcances que dicha suspensión implica para todo el ámbito de actuación del Registro, en lo específico para el notariado, el Instituto de Derecho Registral del Colegio de Escribanos interpreta que **el último día computable a los efectos de los plazos registrales es el 18/3/2020, inclusive**.

Esto tiene relevancia e incide en el cómputo de plazos de interés para el escribano de la Ciudad de Buenos Aires, particularmente, aunque no limitado a estos casos, los que se deben considerar a título ejemplificativo:

- 1) Si se hubieran presentado las certificaciones previstas por el artículo 23 de la Ley 17.801 con anterioridad al 19/3/20.

Ejemplo: Escribano de la Ciudad de Buenos Aires ingresa certificados de dominio e inhabilitaciones en el RPI de la Capital Federal con fecha 14/3/2020.

En este caso, el plazo de 15 días de vigencia de los certificados debe considerarse por los días 14, 15, 16, 17 y 18 (inclusive). Allí deberá suspenderse el cómputo, de tal modo que se habrán consumido 5 de los 15 días, y los 10 días restantes se completarán hasta alcanzar los 15 días desde el 11/5/2020 (ergo, estarán vigentes por 10 días más, que se contarán del día 11/5/2020 en adelante).

Cabe aclarar que en ningún caso la fecha de la efectiva puesta a disposición del certificado (momento desde el cual esté o haya estado disponible para su descarga o retiro) modifica el cómputo de los plazos.-

- 2) Si se hubieran otorgado actos escriturarios, cuya inscripción se encontrara pendiente (art. 5° ley 17.801) a la fecha indicada (es decir, se otorgó la escritura hasta el 18/3/2020 inclusive), o bien, se hubiera otorgado un acto escriturario con vocación registral durante la vigencia de la suspensión de plazos registrales (es decir, se otorgó la escritura desde el 19/3/2020 hasta el 10/5/2020, inclusive).

Ejemplos: El escribano que otorga escritura que por su objeto deba acceder al registro, tiene el plazo de 45 días para inscribirla.

Caso 1: La escritura se otorga el 14/3/2020. Del plazo de 45 días, deberán descontarse los días transcurridos hasta el 18/3/2020, inclusive, y continuarse desde el 11/5/2020, en adelante. En el ejemplo, habrán transcurrido 4 días, debiendo considerarse que los 41 días de plazo restante continuarán consumiéndose desde el 11/5/2020.

Caso 2: La escritura se otorga durante la vigencia de la suspensión de plazos (es decir, entre el 19/3/2020 y el 10/5/2020, inclusive). En este caso, sin considerar la fecha de otorgamiento, el plazo de 45 días deberá contarse desde el 11/5/2020 en adelante.

NOTA: Se aclara que la calificación de fuerza mayor o de actividad esencial respecto de los actos a otorgar durante la vigencia del aislamiento y la posibilidad material de contar con los certificados durante la suspensión de plazos registrales, queda fuera de las consideraciones de este informe.

- 3) Si se hubieran producido inscripciones provisionales de documentos presentados con anterioridad al 19/3/2020, implicando ello el inicio del plazo de 180 días para subsanar (art. 9° inciso b ley 17.801).

Ejemplo: Se presentó para su inscripción un documento el 14/3/2020. A los efectos del cómputo del plazo para subsanar, deberán contarse los días efectivamente transcurridos hasta el 18/3/2020, inclusive, y reanudarse el mismo el 11/5/2020.

NOTA: Se aclara que en todos los casos el cómputo de los 180 días para subsanar la inscripción provisional se calcula teniendo en cuenta la fecha de ingreso del documento al Registro.

Por último, y dado que los casos aquí propuestos tienen un fin ilustrativo y en modo alguno agotan la casuística, se recuerda a los colegiados que cuentan con la posibilidad de efectuar la consulta de modo online al Instituto de Derecho Registral, las que serán tratadas en profundidad y contestadas a la brevedad posible.

Instituto de Derecho Registral
Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires
4/5/2020